

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第421號

原告 康保呈

訴訟代理人 梁繼澤律師

陳為勳律師

洪啓恩律師

被告 高清塗

訴訟代理人 陳文正律師

王郁仁律師

被告 劉阿進（即劉來發之繼承人）

徐森林

法蘭德股份有限公司

兼上一人

法定代理人 許為城

上三人共同

訴訟代理人 陳錫川律師

被告 劉鄧月（即劉火興之繼承人）

劉國樑（即劉火興之繼承人）

劉美雪（即劉火興之繼承人）

兼上三人共同

訴訟代理人 劉瑞珠（即劉火興之繼承人）

上列當事人間請求確認事實上處分權存在事件，本院於民國113年10月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院52年台上字第1240號判決先例意旨參照）。經查，原告主張出資購買坐落臺北市○○區○○段○○段000○○00000地號土地（下稱系爭土地）上之門牌號碼臺北市○○區○○○路○段000巷0號未辦保存登記建物（下稱系爭建物），對系爭建物享有事實上處分權，然系爭土地之所有權人即訴外人華城開發地產股份有限公司、達城建設股份有限公司，及被告法蘭德股份有限公司（下稱法蘭德公司），仍以被告高清塗為系爭建物之事實上處分權人，起訴請求包含被告高清塗在內之人拆除系爭建物並返還系爭土地，經本院以106年度重訴字第589號判決認定系爭建物坐落系爭土地並無占有權源，判命包含被告高清塗在內之人應拆除系爭建物並返還系爭土地（下稱另案拆屋還地事件），致原告對系爭建物之事實上處分權之存否之法律上地位有不安之狀態存在，而此不安狀態得以確認判決予以除去之，揆諸首開規定及說明，原告提起本件確認之訴，即有受確認判決之法律上利益，合先敘明。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款定有明文。本件原告起訴時原列訴外人劉火興為共同

01 被告，嗣查得劉火興已於起訴前之民國108年11月29日死
02 亡，爰具狀撤回對劉火興之訴，並追加劉火興之繼承人劉鄧
03 月、劉國樑、劉美雪、劉瑞珠4人為被告（見本院卷第257至
04 258頁），核與上開規定相符，應予准許。

05 三、被告劉阿進、劉鄧月、劉瑞珠、劉國樑、劉美雪經合法通
06 知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列
07 各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

08 貳、實體方面：

09 一、原告主張：

10 （一）訴外人章榮志、周桀宇（原名周晉義，下稱周桀宇）為訴外
11 人昇合建設股份有限公司（下稱昇合公司）之負責人，昇合
12 公司於100年7月8日分別與訴外人劉來發、被告高清塗簽立
13 系爭建物之房屋買賣契約書，約定總價款分別為新臺幣（下
14 同）2,000萬元、2,400萬元，交易面積為40坪、60坪，並由
15 昇合公司分別交付面額200萬元、240萬元之支票各1紙予劉
16 來發、被告高清塗作為簽約金。詎章榮志、周桀宇又推由章
17 榮志向原告佯稱昇合公司分別向劉來發、被告高清塗以2,00
18 0萬元、5,200萬元之價格購買系爭建物，且已各給付簽約金
19 1,000萬元、1,200萬元，然昇合公司因欠缺資金支付尾款，
20 為促使盡速完成臺北市文山區萬慶段開發案，願將系爭建物
21 之事實上處分權各以1,500萬元、3,500萬元出賣予原告等
22 語，原告遂分別於100年7月8日、同年月11日與周桀宇簽立
23 房屋買賣契約書，約定分別以1,500萬元、3,500萬元向周桀
24 宇購買劉來發、被告高清塗對系爭建物之事實上處分權。原
25 告並於100年7月11日、同年月13日分別將1,500萬元、3,500
26 萬元，依劉來發與被告高清塗之指示，以信託方式匯入周桀
27 宇之帳戶，此經臺灣高等法院臺中分院以105年度上易字第3
28 86號刑事判決認定在案（下稱系爭詐欺刑案）。系爭建物之
29 事實上處分權於100年7月13日自劉來發、被告高清塗移轉至
30 昇合公司，於同日昇合公司再將系爭建物之事實上處分權移
31 轉予原告，是原告已於100年7月13日取得系爭建物之事實上

01 處分權。

02 (二)退步言之，縱認原告未於100年7月13日取得系爭建物之事實
03 上處分權，然被告高清塗為求原告原諒，已於系爭詐欺刑案
04 判決前，表示願將系爭建物事實上處分權轉讓原告，原告亦
05 應允之，是原告至遲於105年10月17日已以占有改定之方式
06 取得系爭建物事實上處分權，僅係因考量被告高清塗年事已
07 高，無其他住所，故仍繼續暫借系爭建物予被告高清塗居
08 住，被告高清塗為系爭建物之直接占有人，原告則為間接占
09 有人，然此並不影響被告高清塗已將系爭建物事實上處分權
10 轉讓原告之效力。

11 (三)另案拆屋還地事件自起訴起至112年6月3日遭最高法院以112
12 年度台上字第1126號裁定駁回確定前，原告均未受通知到場
13 表示意見，致原告無從爭執其為系爭建物真正之事實上處分
14 權人。系爭建物現因另案拆屋還地事件之判決而陷於隨時可
15 能遭拆除之不確定情形，原告對系爭建物之事實上處分權存
16 否即有不安狀態存在，為此，爰提起本件訴訟等語。並聲
17 明：請求確認原告對系爭建物之事實上處分權存在。

18 二、被告方面：

19 (一)被告高清塗則以：

20 1、系爭建物於111年9月26日因強制執行經本院核發權利移轉證
21 書予訴外人李鴻漢，李鴻漢依強制執行法第98條之規定取得
22 系爭建物之事實上處分權，被告高清塗對於系爭建物並無事
23 實上處分權，原告與李鴻漢間就系爭建物事實上處分權存在
24 與否之爭議，無法通過向被告高清塗提起確認之訴予以排
25 除，自難認原告有即受確認判決之法律上利益。

26 2、又未辦理保存登記之建物轉讓事實上處分權應以交付為之，
27 然依系爭建物之稅籍登記及用電戶名可知，系爭建物於遭強
28 制執行前均由被告高清塗占有使用，原告主張被告高清塗已
29 交付系爭建物之事實上處分權，顯不可採。又原告曾於105
30 年間起訴請求被告高清塗交付系爭建物，亦經本院以105年
31 度重訴字第1189號判決駁回（下稱系爭1189號判決），可知

01 原告並未於100年間取得系爭建物之占有，是原告主張其已
02 於100年7月13日經昇合公司轉讓而取得系爭建物之事實上處
03 分權，並無理由。

04 3、原告雖主張與被告高清塗於系爭詐欺刑案判決前達成和解而
05 由被告高清塗轉讓系爭建物之事實上處分權，然原告於系爭
06 詐欺刑案自始至終中均未主張已與被告高清塗達成和解，並
07 請求法院從輕發落等語，可知原告於系爭詐欺刑案中並無使
08 被告高清塗免受刑罰之意思，足證原告與被告高清塗間並未
09 在系爭詐欺刑案判決前達成和解而轉讓系爭建物之事實上處
10 分權之事實等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

11 (二)被告劉阿進則以：

12 被告劉阿進很早就搬走了，只知道被告高清塗從小到大都居
13 住在系爭建物，但不清楚系爭建物之事實上處分權為何人享
14 有等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

15 (三)被告徐森林、法蘭德公司、許為城則以：

16 1、系爭建物原為訴外人高舉所有，嗣高舉去世後，由繼承人即
17 被告高清塗與訴外人高添財共同共有，應繼分各二分之一，
18 被告高清塗出售系爭建物予昇合公司時既未取得共同共有人
19 高添財之同意，昇合公司及原告自無從取得系爭建物之事實
20 上處分權。

21 2、退步言之，系爭建物為未辦保存登記之建物，其移轉應以
22 「交付」為要件，被告高清塗自始至終皆自行占有使用系爭
23 建物，未曾交付予昇合公司或原告占有使用，原告自無從主
24 張已取得系爭建物之事實上處分權。

25 3、再者，系爭詐欺刑案判決已認定原告遭章榮志、周桀宇詐欺
26 5,000萬元卻未能取得系爭建物隻事實上處分權，因此判定
27 章榮志與周桀宇共同犯詐欺取財罪，顯然已認定原告未取得
28 系爭建物事實上處分權，否則即無受詐欺而交付財物可言。

29 4、末查，原告曾提起另案民事訴訟請求被告高清塗、劉阿進、
30 劉火興交付系爭建物，業經系爭1189號判決駁回，益徵原告
31 確實未取得系爭建物之事實上處分權，更無請求被告交付系

01 爭建物之權利等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

02 (四)被告劉鄧月、劉瑞珠、劉國樑、劉美雪則以：

03 劉來發與被告高清塗為兄弟關係，分別從父姓與母姓，系爭
04 建物是高家祖先所留下之祖產，劉家自66年間就各自搬遷離
05 開，因此關於系爭建物之事情，被告劉鄧月、劉瑞珠、劉國
06 樑、劉美雪均不曉得，也不清楚產權問題等語，資為抗辯。
07 並聲明：原告之訴駁回。

08 三、本院之判斷：

09 (一)按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之
10 責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則
11 被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，
12 亦應駁回原告之請求（最高法院106年度台上字第298號判決
13 意旨參照）。次按尚未向地政機關辦理所有權登記之建物，
14 非不得為讓與之標的，讓與人負有交付其物於受讓人之義
15 務，受讓人因受領交付而取得事實上處分權（最高法院102
16 年度台上字第1472號判決意旨參照）。原告主張其受讓系爭
17 建物之事實上處分權，就系爭建物有事實上處分權存在，自
18 應由原告就其因受領系爭建物之交付而取得系爭建物事實上
19 處分權等有利於己之事實負舉證責任。

20 (二)原告先位主張劉來發、被告高清塗於100年7月13日將系爭建
21 物之事實上處分權移轉予昇合公司，昇合公司再於同日將系
22 爭建物之事實上處分權移轉予原告乙節，固提出系爭詐欺刑
23 案判決、權利轉讓契約書含房屋買賣契約書、拋棄同意書、
24 存證信函回執等件為證（見本院卷一第17至40、第79至128
25 頁）。惟查，原告與周桀宇分別於100年7月8日、同年月11
26 日所簽立之房屋買賣契約書（下稱7月房屋買賣契約書，見
27 本院卷一第79至81、99至101頁），及昇合公司與劉來發、
28 被告高清塗分別於100年1月25日、同年月20日所簽立之房屋
29 買賣契約書（見本院卷一第87至88、110至111頁，下稱1月
30 房屋買賣契約書），各均為債權契約，尚不因簽約即發生事
31 實上處分權之變動，系爭建物既屬未辦理保存登記之建物，

01 受讓人尚須因受領交付系爭建物始能取得事實上處分權。而
02 原告並未提出任何證據證明劉來發與被告高清塗已將系爭建
03 物之事實上處分權讓與昇合公司，亦未證明昇合公司有將系
04 爭建物之事實上處分權轉讓予原告之事實。且依卷內臺北自
05 來水事業處113年5月9日北市水南營字第1136010975號函及
06 台灣電力股份有限公司台北南區營業處113年5月15日北南字
07 第1130008966號函所示，系爭建物之自來水栓用戶名稱為
08 「劉阿進」、系爭建物用電戶名為被告高清塗與劉來發（見
09 本院卷一第245至249頁），迄今均未改變，更不能證明昇合
10 公司、周桀宇或原告有受領系爭建物之交付而取得系爭建物
11 事實上處分權之事實。再細繹系爭詐欺刑案判決犯罪事實欄
12 之記載：「……嗣因昇合公司就萬慶段開發案無法如期開
13 發，且康保呈亦無取得劉來發、高清塗上揭未保存登記建物
14 所有權，始悉受騙。」等語（見本院卷一第18頁），亦認定
15 章榮志、周桀宇係以詐欺方式使原告陷於錯誤而簽立1月房
16 屋買賣契約書，並將「購買款項」1,500萬元、3,500萬元匯
17 入周桀宇個人帳戶內，原告卻未取得劉來發、被告高清塗系
18 爭建物之事實上處分權，章榮志、周桀宇因而詐得款項5,00
19 0萬元，犯共同詐欺罪等節（見本院卷一第17至40頁），益
20 徵原告確實並未受讓取得系爭建物之事實上處分權。從而，
21 原告主張劉來發、被告高清塗已於100年7月13日將系爭建物
22 之事實上處分權移轉予昇合公司，昇合公司再於同日將系爭
23 建物之事實上處分權移轉予原告，原告因而取得系爭建物之
24 事實上處分權乙節，為不可採。

25 (三)原告備位主張被告高清塗為求原告原諒，於系爭詐欺刑案判
26 決前，表示願將系爭建物事實上處分權轉讓原告，原告亦應
27 允之，是原告至遲已於105年10月17日以占有改定之方式取
28 得系爭建物事實上處分權等節，固提出原告與被告高清塗於
29 112年4月25日之對話錄音光碟及譯文（見本院卷二第41至44
30 頁），並聲請傳喚證人即當日在場聽聞對話內容之周瑞彬到
31 庭作證。惟查，上開錄音光碟內容經本院當庭勘驗作成勘驗

01 筆錄如下：「（對話為台語，以下譯為國語）：

02 原告：這樣喔，這樣變成我民事出租人變成沒有用，我還要
03 拿錢來出，我就花到沒錢了，為了這件賠很多錢，不用利息
04 啦？被弄到要起肖，這五年了，你看我中間有來找你們嗎，
05 我跟你們說有事情要說，你們都沒（講），枉費錢，我還第
06 二次去高等法院翻口供，說沒有，你看，我記得很清楚，就
07 是要叫你們下去確定有這件事，你看，你們記得嗎，你們上
08 次說... 也是那邊的.....，你說的那張也是整本的，因為
09 大家都，神明在就不會.....。

10 被告高清塗：我上次我蓋一張而已.....。

11 原告：對啦，你蓋那張在也是在.....裡面。

12 被告高清塗：其他我就沒有。

13 原告：你就不能說那個什麼，我中午那次簽2400萬，拿240
14 萬.....。

15 被告高清塗：簽那張，就是上次簽那張.....，其他的都沒
16 有。

17 原告：沒啦，正本，就是，整本都一樣的。

18 被告高清塗：一本而已。

19 原告：包括你中人（仲介）啦，做什麼都一樣，都整堆的。

20 被告高清塗：就簽那本是真的（正版），其他都假的。

21 原告：我覺得現在可能，在.....裡面，就是我現在要追回
22 那個贓款，現在決定改了，在107年，在我早年被騙去的錢
23 我都要討回來，不管是第三個人、第四個人都可以追加回
24 來，那個醫生都讀到畢業了，你竟然有一個，有一個領240
25 萬的筆錄，其實是你負責的，在法律上，民事的，是為什
26 麼半年，就可以還700多萬，他們二個都還沒還，一個去
27 關，一個關出來，一個到後來，我叫他們刑事的通知的，我
28 叫書記官去通知，抓起來，那新聞報多大，你有看到嗎？

29 被告高清塗：我不識字要看什麼。

30 原告：你可以叫別人跟你講。

31 被告高清塗：我又沒在看報紙，怎麼會知道，

01 原告：刊幾篇了，打我的名就一大堆了，我現在上來就是要
02 跟你講，這個東西，你這樣你自己為什麼.....，你也知道
03 我對你很好，自從你太太往生，去被人追(債)，我就跟你
04 說9,000元，你.....。

05 被告高清塗：沒有啦，你把我告起來，你跟我說筆錄要自己
06 收.....。」（見本院卷二第144至145頁）。細繹上開原告
07 與被告高清塗之對話內容，被告高清塗於對話中從頭至尾並
08 未有任何言論承認已將系爭建物之事實上處分權移轉予原
09 告，或表示要將系爭建物之事實上處分權轉讓與原告等語，
10 僅原告單方面聲稱自己為民事出租人沒有用、為了這件賠很
11 多錢、被告高清塗領240萬，其實是要負責的等語，然被告
12 高清塗就上開各節非但未予承認，反而極力以「只簽了一本
13 真正的、我不識字是要看什麼、我又沒看報紙怎會知道、沒
14 有啦，你把我告起來」等語駁斥，顯然並未認同原告上開宣
15 稱之內容。而證人周瑞彬於本院言詞辯論期日到庭證稱：

16 （原告訴訟代理人問：錄音內原告康保呈有講到「我已經這
17 樣，民事出租人已經沒用了」，被告高清塗聽到原告這樣
18 說，有什麼反應？）他極力否認，什麼事都與他無關。（原
19 告訴訟代理人問：原告有無原諒被告高清塗？）想原諒，但
20 被告高清塗的態度讓原告無法原諒。（被告高清塗訴訟代理
21 人問：請問被告高清塗於當天談話，是否有明確表示將系爭
22 建物之事實上處分權交給原告？）當天沒有回答，我認為算
23 是默認。（被告高清塗訴訟代理人：被告高清塗沒有明確回
24 復原告對於交付房子的回應？）是，被告高清塗一直強調不
25 識字，沒有蓋過任何印章，事實不然。（法官問：剛才這段
26 錄音中，有講到被告高清塗要將系爭建物之事實上處分權轉
27 讓原告嗎？）這段是原告有提出來，但被告高清塗沒有回
28 答。（法官問：依證人所稱，證人認為被告高清塗已經默認
29 要將系爭建物之事實上處分權轉讓原告，事後有無實際轉
30 讓？如何轉讓？）這部分我不是很清楚，從表面上來看，被
31 告高清塗不想轉讓，但原告的錢已經轉給被告高清塗等語

（見本院卷二第146至150頁）。依證人周瑞彬上開證詞內容，既亦證稱被告高清塗於上開對話中極力撇清責任、否認原告之說詞，且對於是否將系爭建物之事實上處分權交給原告乙節並未做出回應，又自證人周瑞彬之觀察角度，被告高清塗實際上並不想轉讓等語，則證人周瑞彬所稱認為被告高清塗算是默認要將系爭建物之事實上處分權轉讓原告等語，即純屬證人周瑞彬個人臆測推斷之詞，不足憑採。準此，原告前開所提出之各項證據，既不能證明被告高清塗有於112年4月25日對話過程中，承認或默認已將系爭建物事實上處分權轉讓原告之事實，原告復未提出其他證據足證被告高清塗有於系爭詐欺刑案判決前將系爭建物事實上處分權轉讓與原告之事實，原告所主張至遲已於105年10月17日以占有改定之方式取得系爭建物事實上處分權乙節，自不可採。

（四）綜上所述，原告未能舉證證明劉來發、被告高清塗有於100年7月13日將系爭建物之事實上處分權移轉予昇合公司，昇合公司並已於同日將系爭建物之事實上處分權移轉予原告之事實；復不能證明被告高清塗有於系爭詐欺刑案判決前將系爭建物事實上處分權轉讓與原告，而由原告於105年10月17日以占有改定之方式取得系爭建物事實上處分權之事實。從而，原告主張其已取得系爭建物之事實上處分權乙節，自不可採。

四、綜上所述，原告請求確認其就系爭建物之事實上處分權存在，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 11 月 14 日
民事第九庭 法 官 呂俐雯

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 113 年 11 月 14 日
02 書記官 吳芳玉